A **BANK MUAMALAT MALAYSIA BHD**

lwn.

SUHAIMI MD HASHIM & SATU LAGI

B MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL WAHAB PATAIL H
[SAMAN PEMULA NO: D4-22A-361-2005]
29 MEI 2006

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Perintah jualan - Kanun Tanah Negara, s. 254 - Tuntutan perintah jualan dan penghakiman mendapatkan bayaran balik keseluruhan jumlah tertunggak di bawah kemudahan - Kemudahan diberikan mengikut prinsip pembiayaan Al-Bai Bithaman Ajil - Sama ada plaintif membuktikan jumlah dituntut perlu*
D *dibayar - Sama ada butir-butir tepat diberi oleh plaintif - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 83 k. 3(3), (7) - Sama ada tuntutan dibenarkan atas asas 'amaun pendahuluan' - Sama ada bertentangan dengan prinsip syariah - Sama ada mahkamah membenarkan perintah jualan*

E Tuntutan ini telah difailkan oleh plaintif untuk mendapatkan satu perintah jualan di bawah s. 254 Kanun Tanah Negara dan penghakiman bagi mendapatkan bayaran balik keseluruhan jumlah yang dikatakan tertunggak di bawah kemudahan yang telah
F diberikan mengikut prinsip pembiayaan Syarie Al-Bai Bithaman Ajil sebanyak RM68,463.62 serta menamatkan kemudahaan pembiayaan tersebut. Latar belakangnya adalah di atas permintaan defendan-defendan, plaintif melalui surat tawaran ('Surat Tawaran tersebut) telah memberikan kemudahan pembiayaan Al-Bai
G Bithaman Ajil sebanyak RM37,682 ('Kemudahan Pembiayaan tersebut') kepada defendan-defendan bagi tujuan pembiayaan pembelian hartanah No Lot 16065, Mukim, Setapak, Kuala Lumpur ('hartanah tersebut'). Sehaluan dengan prinsip syariah dan prosedur plaintif, defendant-defendan telah bersetuju untuk
H menjual dan plaintif telah bersetuju untuk membeli hartanah tersebut tertakluk kepada terma-terma di dalam perjanjian pembelian harta tersebut dan secara serta merta menjual hartanah tersebut kembali kepada defendan-defendan tertakluk kepada terma-terma dalam perjanjian penjualan harta tersebut. Jumlah yang
I diberi di bawah kemudahan pembiayaan itu disifatkan dalam perjanjian pembelian harta tersebut sebagai harga belian RM37,862. Secara serta merta, plaintif telah menjual semula

hartanah tersebut kembali kepada defendan-defendan dengan harga jualan RM69,123.60. Permohonan plaintif dibuat di bawah A. 83 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

Diputuskan (membenarkan perintah jualan):

(1) Seorang plaintif dikehendaki membuktikan jumlah yang dituntut tersebut memang perlu dibayar; dan plaintif juga dikehendaki memberi butir-butir seperti disenaraikan di A. 83 k. 3(3) dan (7) agar perintah yang diberikan dapat memberikan jumlah kena dibayar yang tepat. (perenggan 10)

(2) Apabila plaintif membuat tuntutan atas jumlah RM69,123.60 sebagai 'amaun pendahuluan', plaintif telah dengan itu menuntut keuntungan plaintif untuk keseluruhan 180 bulan. Namun apa yang berlaku dalam tuntutan ini adalah plaintif tidak akan terus memberi tempoh 180 bulan itu kepada defendan, tetapi akan menghentikan pembiayaan sebelum tamat tempoh 180 bulan tersebut. Oleh kerana asas yang digunapakai oleh plaintif sebagai 'amaun pendahuluan' tidak tepat, maka butir-butir lain harus diteliti semula. (perenggan 13, 14 & 15)

(3) Jika tuntutan dibenarkan atas asas 'amaun pendahuluan' RM69,123.60, defendan sebenarnya dikenakan bayaran atas keuntungan plaintif bagi tempoh 134 bulan yang belum selesai. Itu jelas tidak adil dan bertentangan dengan prinsip Syariah kerana membawa akibat beban yang jauh lebih berat daripada pinjaman biasa yang tidak mengikut prinsip-prinsip Syariah. Maka jumlah yang perlu dibayar balik adalah RM38,685.74, dan untuk setiap bulan kemudiannya, keuntungan sebanyak RM173.68 ditambah ke atas jumlah itu. (perenggan 21 & 22)

[Mahkamah membenarkan perintah jualan dengan kos untuk mendapatkan bayaran balik jumlah yang dikira sebagai harga belian dan keuntungan sehingga tarikh perintah ini.]

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, s. 254
Rules of the High Court 1980, O. 83 r. 3(3), (7)

Bagi pihak plaintif - Junny Erfisyahry; T/n Ram Reza & Muhammad
Defendan hadir sendiri

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Abdul Wahab Patail H:

[1] Tuntutan ini telah difailkan oleh plaintif untuk mendapatkan satu perintah jualan di bawah s. 254 Kanun Tanah Negara dan penghakiman bagi mendapatkan bayaran balik keseluruhan jumlah yang dikatakan tertunggak di bawah kemudahan yang telah diberikan mengikut prinsip pembiayaan Syarie Al-Bai Bithaman Ajil sebanyak RM68,463.62 setakat 12 Mei 2005 serta menamatkan kemudahan pembiayaan tersebut.

[2] Menurut kehendak s. 254 dan Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, notis dalam Borang 16D dan saman pemula telah diserahkan kepada defendan-defendan. Perakuan ketakhadiran telah diperolehi, dan bagi maksud pendengaran saman pemula ini, notis temujanji untuk mendengar saman pemula, afidavit tambahan dan afidavit-afidavit penyampaian telah difailkan.

Latar Belakang

[3] Atas permintaan defendan-defendan, plaintif melalui surat tawaran bertarikh 4 Oktober 2001 (selepas ini dirujuk sebagai "surat tawaran tersebut") telah memberikan kemudahan pembiayaan Al-Bai Bithaman Ajil sebanyak RM37,862 (selepas ini dirujuk sebagai "kemudahan pembiayaan tersebut") kepada defendan-defendan bagi tujuan pembiayaan pembelian hartanah yang dikenali sebagai Pajakan Negeri No. 8067, No. Lot 16065, Mukim Setapak, Daerah Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan (selepas ini dirujuk sebagai "hartanah tersebut").

[4] Sehaluan dengan prinsip Syariah dan prosedur plaintif, defendan-defendan telah bersetuju untuk menjual dan plaintif telah bersetuju untuk membeli hartanah tersebut tertakluk kepada terma-terma didalam perjanjian pembelian harta tersebut dan secara serta merta menjual hartanah tersebut kembali kepada defendan-defendan tertakluk kepada terma-terma dalam perjanjian penjualan harta tersebut. Maka defendan-defendan telah bersetuju memasuki dan menandatangani:

(a) Perjanjian pembelian harta bertarikh 24 Julai 2002 (selepas ini dirujuk sebagai "perjanjian pembelian harta tersebut");

(b) Perjanjian penjualan harta bertarikh 24 Julai 2002 (selepas ini dirujuk sebagai "perjanjian penjualan harta tersebut"); dan

(c) Gadaian bertarikh 24 Julai 2002 (selepas ini dirujuk sebagai "gadaian tersebut").

[5] Jumlah yang diberi di bawah kemudahan pembiayaan itu disifatkan dalam perjanjian pembelian harta tersebut sebagai harga belian RM37,862. Secara serta merta, plaintif telah menjual semula hartanah tersebut kembali kepada defendan-defendan dengan harga jualan RM69,123.60.

Permohonan Plaintif

[6] Permohonan plaintiff dibuat di bawah A. 83 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Walaupun aturan ini tidak disediakan secara langsung untuk transaksi-transaksi Al-Bai Bithaman Ajil, ia digunapakai untuk mendapatkan perintah jualan di bawah s. 254 Kanun Tanah Negara dan perjanjian gadaian.

[7] Aturan 83 k. 3 perenggan (6) memperuntukkan:

> (6) Where the plaintiff claims payment of moneys secured by the charge, the affidavit must prove that the money is due and payable and give the particulars mentioned in paragraph (3).

[8] Perenggan (3) tersebut berbunyi:

> (3) Where the plaintiff claims ... the affidavit must show the state of the account between the chargor and chargee with particulars of:
>
> (a) the amount of the advance;
>
> (b) the amount of the repayments;
>
> (c) the amount of any interest or instalments in arrears at the date of issue of the originating summons and at the date of the affidavit; and
>
> (d) the amount remaining due under the charge.

[9] Aturan 83 k. 3 perenggan (7) memperuntukkan:

> (7) Where the plaintiff's claim includes a claim for interest to judgment, the affidavit must state the amount of a day's interest.

[10] Sama ada tuntutan dibuat dibawah writ saman atau di bawah A. 83 k. 3 seperti diatas, seorang plaintif dikehendaki membuktikan jumlah yang dituntut tersebut memang perlu dibayar; dan plaintif juga dikehendaki memberi butir-butir seperti disenaraikan di A. 83 k. 3(3) dan (7) agar perintah yang diberikan dapat memberikan jumlah kena dibayar yang tepat.

[11] Oleh kerana transaksi antara plaintif dan defendan adalah satu transaksi Murabahah di bawah prinsip Al-Bai Bitahmin Ajil, maka isu "interest" atau "faedah" tidak ditimbulkan. Afidavit tambahan plaintiff telah hanya memberi butir-butir seperti berikut:

(a) Amaun pendahuluan ("harga jualan")	RM69,123.60
(b) Amaun pembayaran semula	RM7,165.34
(c) Amaun ansuran yang tertunggak pada:	
Tarikh saman pemula (4 Oktober 2005)	RM4,250.36
Tarikh afidavit ini (15 Februari 2006)	RM5,760.36
(d) Amaun yang masih terhutang (4 Oktober 2005)	RM67,798.62
(e) Amaun keseluruhan yang terhutang pada tarikh pendengaran 13 March 2006	RM66,668.62
(f) Amaun keseluruhan yang perlu dibayar sekiranya penyelesaian dilakukan pada tarikh afidavit ini (15 Febuari 2006)	RM43,053.73
Amaun keseluruhan yang perlu dibayar sekiranya penyelesaian dilakukan pada tarikh pendengaran (13 Mac 2006)	RM43,330.90

[12] Walaupun kemudahan pembiayaan Al-Bai Bithaman Ajil yang diluluskan adalah berjumlah RM37,862, tetapi apa yang dikatakan sebagai "amaun pendahuluan" oleh plaintif adalah harga jualan iaitu RM69,123.60 apabila hartanah tersebut dijual kembali kepada defendan-defendan. Apabila harga jualan tersebut dianggap sebagai "amaun pendahuluan", maka plaintif telah seakan-akan menjadikan perjanjian jualan tersebut seolah-olah perjanjian itu merupakan satu perjanjian berasingan, dan gagal mengambilkira ketiga-tiga perjanjian,

iaitu perjanjian belian, perjanjian jualan dan gadaian adalah merupakan satu transaksi Al-Bai Bithaman Ajil. Plaintif telah mengaut keuntungan RM69,123.60 – RM37,862 = RM31,261.60. Ini dipertahankan atas asas pembayaran ansuran dibuat selama 180 bulan.

[13] Apabila plaintif membuat tuntutan atas jumlah RM69,123.60 sebagai "amaun pendahuluan", plaintif telah dengan itu menuntut keuntungan plaintif untuk keseluruhan 180 bulan. Namun apa yang berlaku dalam tuntutan ini adalah plaintif tidak akan terus memberi tempoh 180 bulan itu kepada defendan, tetapi akan menghentikan pembiayaan sebelum tamat tempoh 180 bulan tersebut. Maka butir "(a)" diatas tidak lagi tepat.

[14] Butir-butir di "(b)" dan "(c)" amaun pembayaran yang telah dibuat dan amaun ansuran tertunggak boleh diterima.

[15] Walaupun butir-butir seperti di "(d)", "(e)" dan "(f)" diberikan, tetapi plaintif gagal menunjukkan di dalam afidavit tambahan mereka berkenaan cara kiraan diperolehi bagi menunjukkan angka-angka tersebut adalah tepat. Oleh kerana asas yang digunapakai oleh plaintif sebagai "amaun pendahuluan"' tidak tepat, maka butir-butir seperti di "(d)", "(e)" dan "(f)" harus diteliti semula.

[16] Oleh kerana plaintif gagal memberikan butir-butir yang diperlukan, maka pada asasnya suatu perintah tidak dapat diberikan. Mahkamah tidak boleh memetik angka-angka secara sesuka hati kerana ianya tidak akan memberikan satu penghakiman yang adil dan saksama. Namun begitu, mahkamah akan gagal menunaikan tanggungjawabnya jika gagal memberi penghakiman yang adil dan saksama sejauhmana yang boleh berasaskan kepada butir-butir yang telah dikemukakan.

[17] Oleh itu daripada butir-butir yang ada dihadapan mahkamah, kesimpulan-kesimpulan berikut dapat dibuat:

Kerana:

(a) Harga jualan adalah RM69,123.60, dan harga belian adalah RM37,862;

(b) Bayaran bulanan adalah RM384.02 untuk 180 bulan; dan

(c) RM69,123.60 bahagi RM384.02 = 180.

Maka adalah jelas:

(a) Bayaran bulanan ditetapkan dengan membahagikan harga jualan untuk sesuatu tempoh pembayaran dengan angka tempoh bulanan;

(b) Keuntungan plaintif adalah RM69,123.60 – RM37,862 = RM31,261.60; dan

(c) Keuntungan dalam setiap bayaran ansuran bulanan adalah RM31,261.60 dibahagikan dengan 180 = RM173.68.

[18] Oleh kerana kemudahan berkenaan bermula dari tarikh perjanjian 24 Julai 2002, maka tarikh pendengaran iaitu pada 24 Mei 2006 adalah merupakan 46 bulan daripada bermulanya kemudahan tersebut. Ini juga bermakna baki dari tempoh asal 180 bulan adalah 134 bulan.

[19] Defendan-defendan telah membayar RM7,165.34. Jumlah ini tidak dipertikaikan oleh plaintif.

[20] Oleh yang demikian, atas kiraan biasa secara garis lurus berasaskan keterangan yang diberi, plaintif berhak dibayar balik pada tarikh hari ini, pada kiraan jumlah berikut:

(a) Jumlah pembiayaan asal:	RM 37,862
(b) Jumlah keuntungan untuk 46 bulan: RM173.68 x 46 =	RM 7,989.28
(c) Ditolak jumlah bayaran balik:	RM 7,165.34
	RM38,685.74

[21] Jika tuntutan dibenarkan atas asas "amaun pendahuluan" RM69,123.60, defendan sebenarnya dikenakan bayaran atas keuntungan plaintif bagi tempoh 134 bulan yang belum selesai. Itu jelas tidak adil dan bertentangan dengan prinsip Syariah kerana membawa akibat beban yang jauh lebih berat daripada pinjaman biasa yang tidak mengikut prinsip-prinsip Syariah.

[22] Maka jumlah yang perlu dibayar balik pada hari ini, adalah RM38,685.74, dan untuk setiap bulan kemudiannya, keuntungan sebanyak RM173.68 ditambah ke atas jumlah itu.

[23] Memang dalam Syarie ada prinsip Ibra'a yang boleh digunapakai. Maka kiraan secara alternatif jika mengambilkira pendahuluan yang dibuat sebagai RM69,123.60, adalah mengambilkira bayaran balik yang telah dibuat RM7,165.34, dan memberi Ibra'a untuk keuntungan yang telah diambilkira dalam harga jualan bagi tempoh 134 bulan yang belum selesai. Maka keuntungan RM173.68 sebulan untuk 134 bulan yang telah diambilkira itu, harus ditolak sebagai ibra'a daripada kiraan jumlah yang kena dibayar, dengan hasil seperti berikut:

(a) Amaun pendahuluan	RM 69,123.60
(b) Tolak jumlah bayaran balik	RM 7,165.34
(c) Tolak untuk Ibra'a RM173.68 x 134 =	RM 23,272.52
	RM 38,685.74

[24] Jumlah kena dibayar di perenggan 23 adalah sama dengan jumlah di perenggan 20 diatas.

[25] Tetapi harus diperingati bahawa Ibra'a itu adalah satu pengurangan daripada jumlah yang kena dibayar atas kesukarelaan pihak yang berhak menerima bayaran itu. Dengan membuat tuntutan RM66,668.82 seperti dalam tindakan ini dihadapan mahkamah, jelas plaintif tidak berniat memberi Ibra'a. Pada pendapat mahkamah, soal Ibra'a itu tidak perlu ditimbulkan kerana pada asasnya plaintif tidak berhak menuntut "keuntungan" yang sebenarnya adalah bakal keuntungan bagi tempoh masa yang belum habis.

[26] Berdasarkan kepada kiraan plaintif, jika keuntungan dari tarikh penghakiman sehingga tamat tempoh 180 bulan tidak diambilkira, jumlah perlu dibayar pada tarikh penghakiman adalah RM43,330.90. Jelas dari kiraan atas butir-butir yang diberi kepada mahkamah ini, jumlah yang dapat diperhitungkan adalah RM38,685.74. Tiada apa-apa bukti dikemukakan kehadapan mahkamah ini bagi menunjukkan apakah punca RM4,645.16 yang merupakan jumlah perbezaan. Jelas butir "(f)" di perenggan 12 di atas mengandungi jumlah yang tidak diterangkan. Oleh itu jumlah tersebut tidak boleh dibenarkan.

[27] Maka mahkamah telah membenarkan perintah jualan dengan kos untuk mendapatkan bayaran balik jumlah yang dikira sebagai harga belian + keuntungan sehingga tarikh perintah ini, dengan tambahan RM173.68 / 30 = RM5.79 untuk setiap hari dari tarikh pendengaran sehinggalah bayaran penuh.